



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1182
Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
t.a.v. het bestuur
Postbus 326
1800 AH Alkmaar

Datum 9 november 2023
Betreft Bevindingen onderzoek uitfaseren woningen met EFG labels

Geacht bestuur,

De Aw heeft onder andere bij uw corporatie een onderzoek uitgevoerd naar het uitfaseren van woningen met EFG labels. Aanleiding hiervoor is de afspraak, gemaakt in het kader van de verlaging van de verhuurderheffing, over de uitfasering van EFG labels in uiterlijk 2028 en de gevolgen daarvan voor woningcorporaties.

In het kader van ons onderzoek hebben wij met u en een beperkt aantal andere corporaties gesproken over dit onderwerp. Wij hebben Stichting Woonwaard (hierna: Woonwaard) hiervoor geselecteerd gelet op het relatief grote aandeel woningen met EFG labels eind 2022 en het relatief beperkte aandeel eind 2027.

Doel van het onderzoek is om onder andere zicht te krijgen hoe corporaties sturen op het realiseren van de nationale prestatieafspraken over de uitfasering van woningen met EFG labels. Daar waar de realisatie in gevaar komt, oorzaken/belemmeringen daartoe in kaart brengen en mogelijk aanbevelingen aandragen om deze belemmeringen weg te nemen.

Op 20 september jl. heb ik met u en [REDACTED] gesproken over dit onderwerp. Het onderzoek richtte zich op de governance van het volkshuisvestelijk belang en de kwaliteit van de interne beheersing. Daarnaast maakte ik gebruik van de volgende informatie:

- Besluit: uitfaseren EFG labels voor 2028 d.d. 20 februari 2023
- Presentatie Aw EFG-labels
- 2^e kwartaalrapportage 2023 d.d. 5 september 2023

In deze brief treft u mijn bevindingen uit dit onderzoek aan.

Conclusie

Ik constateer dat Woonwaard een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels voor 2028 uit te faseren. De opgave is in beeld en Woonwaard heeft extra beleid uitgewerkt voor de uitfasering. Hierbij heeft ze inmiddels ook scherp in beeld om welke woningen het gaat en heeft Woonwaard een dashboard ingericht waarmee ze de ontwikkelingen in de labels nauwlettend kan volgen.

Woonwaard streeft ernaar om al haar EFG labels in 2026 verduurzaamd te hebben. Om dit mogelijk te maken heeft u uw al eerder geformuleerde duurzaamheidsbeleid aangepast. Met dit duurzaamheidsbeleid wilt u uw woningvoorraad CO₂ neutraal maken.

Mocht eind 2025 blijken dat realisatie van het uitfaseren van de EFG labels in gevaar komt, zult u maatregelen treffen om de eventuele tegenvallers op te lossen. De voortgang wordt tussentijds gemonitord middels het dashboard en gerapporteerd in de huidige kwartaalrapportages.

De complexiteit bij het verduurzamen van EFG labels bij Vereniging van Eigenaren (VVE's) en de medewerking van huurders in een enkele complexen ziet u als

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Datum

9 november 2023

Ons Kenmerk

H659310

belangrijkste risico's. Op dit moment doet Woonwaard ervaring op bij VvE's en huurders die weigeren. De ervaringen worden gebruikt om te zorgen dat deze EFG labels ook worden aangepakt.

Toezichtafspraken en/of interventies:

Bovenstaande conclusie geeft mij geen aanleiding voor interventies. Wel maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

1. Ik vraag u in uw komende meerjarenbegroting, dan wel separaat, inzichtelijk te maken welke risico's u signaleert bij het uitfaseren van de woningen met EFG labels en welke mitigerende maatregelen u gaat treffen.

De monitoring van de afhandeling gebeurt in het kader van het reguliere toezicht.

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Op basis van uw Verantwoordinginformatie 2022 (dVi2022) blijkt dat Woonwaard eind 2022 1.088 woningen in haar portefeuille heeft met EFG labels. Opvallend daarbij is dat u in de Prognose informatie (dPi2022) nog uitgang van 1.334 EFG labels in 2022. U geeft aan dat de verschillen worden veroorzaakt door labelafmeldingen en nieuwe inzichten die u bij de nulmeting in het 4^e kwartaal 2022 hebt opgedaan. Aan het einde van de prognoseperiode (2027) zijn er volgens uw opgave geen EFG labels meer. Ik ga ervan uit dat de opgave in de komende dVi's en dPi's een betrouwbaarder beeld geven.

Beleidskeuzes

Woonwaard is in 2019, vanwege de hoge Energie-index van haar bezit, gestart met haar duurzaamheidsbeleid. In 2019 sprak Woonwaard nog over ambities. Inmiddels is verduurzaming voor Woonwaard noodzakelijk om de woonlasten laag te houden en de woonkwaliteit voor bewoners te verbeteren en anderzijds vanuit een maatschappelijke noodzaak bij te dragen aan CO₂-reductie en daarmee klimaatverandering tegen te gaan. Het laag houden van woonlasten, waarborgen van betaalbaarheid, is de belangrijkste opgave in uw ondernemingsplan 2020 – 2023 "Samen verschil maken".

In februari 2023 heeft u het besluit genomen op welke wijze Woonwaard haar EFG labels gaat uitfaseren. Woonwaard kiest er nu niet voor om haar volledige opgave te verduurzamen naar CO₂ neutraal. Volgens u is dit qua kosten, tijd en personeel maar ook qua realisme en uitvoerbaarheid niet haalbaar. Woonwaard is bezig met de inhaalslag voor de EFG labels en wil daarnaast voor de verduurzaming het juiste onderhoud per complex uitvoeren om de 'no regret strategie' te blijven volgen.

Naast het voorbereiden van extra verduurzamingsmaatregelen bij een groot aantal complexen heeft dit ook financiële consequenties. In uw laatste meerjarenbegroting 2023 e.v. is de actualisatie van uw beleid nog niet opgenomen en ook in uw besluit is niet inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn voor de financiële ratio's. U geeft aan dat er voldoende financiële ruimte is om EFG labels voor 2028 uit te faseren. In de begroting 2024 zijn de maatregelen verwerkt.

Sturing en beheersing

Woonwaard streeft ernaar om haar EFG labels in 2026 te hebben uitgefaseerd. Om een actueel overzicht te hebben van de EFG labels heeft Woonwaard een dashboard ontwikkeld dat inzicht geeft in de aan te pakken EFG labels. Nadat een woning is aangepakt en afgemeld, is dit "real time" in het dashboard zichtbaar.

De komende jaren wordt in het 1^{ste} kwartaal de balans opgemaakt van het aantal EFG labels. De afwijking ten opzichte van de begroting (planning), de uitputting van het totale budget en een analyse van deze afwijkingen wordt daarbij opgesteld. In het 3^e kwartaal 2025 wordt opnieuw door de Assetmanager naar de stand van het bezit gekeken. Wanneer blijkt dat er nog EFG labels zijn bijgekomen, of wanneer het geplande onderhoud is uitgesteld, is 2025 het jaar om

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H659310

de planning opnieuw scherp te krijgen tot 2028. De voortgang wordt bewaakt in de kwartaalrapportages.

Risico's en belemmeringen

In uw besluit inzake het uitfaseren van EFG labels zijn de risico's en beheersmaatregelen niet nader uitgewerkt. Tijdens ons gesprek d.d. 20 september jl. hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risico's die u ziet bij het uitfaseren van EFG labels. U gaf daarbij aan de afgelopen jaren veel ervaringen en leerpunten te hebben opgedaan bij verduurzamingsopgaven.

Daarnaast schetste u casuïstiek waar Woonwaard mee geconfronteerd wordt en welke risico's dit oplevert voor het tijdig uitfaseren van EFG labels. Deze risico's hebben o.a. betrekking op de verduurzaming van woningen die onderdeel zijn van een VvE en huurders die vanwege verschillende redenen niet mee willen werken.

Tot slot

Ik vraag u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze brief op de website.

De Aw maakt de belangrijkste bevindingen van het onderzoek naar het uitfaseren van woningen met een EFG labels openbaar.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COÖRDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H659310